

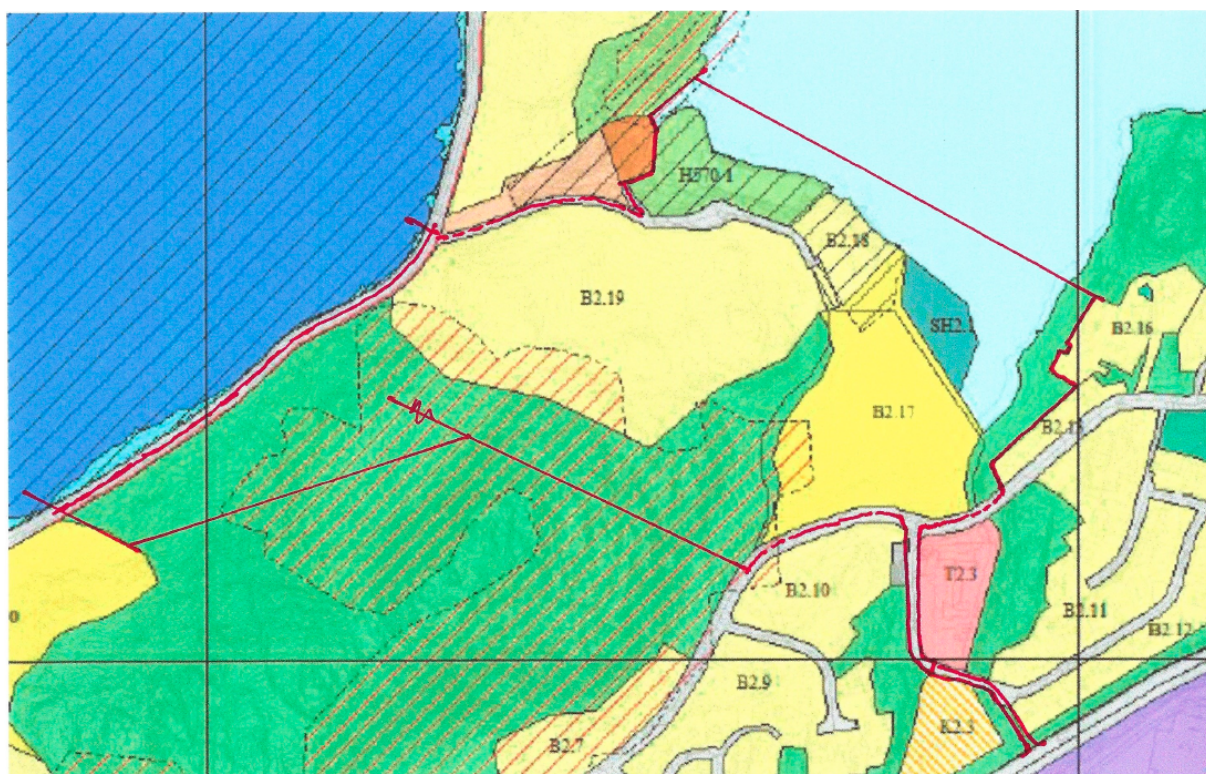


Saksbehandler: Stefanie Schramm, tlf: 75420133, e-post: stefanie.schramm@vagan.kommune.no

Norconsult AS v/Willy Wøllo
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Referat fra oppstartsmøte - Reguleringsplan Leirosen, PlanID.320 - gbn 16/2 Leirosen

Planens navn	Leirosen boligfelt, PlanID.320
Konferansedato	02.05.2022
Møtedeltakere	Forslagstiller, Leirosen Eiendom AS, Orgnr.827112402: Christian Størmer Plankonsulent, Norconsult AS: Hans Christian Størmer Willy Wøllo Vågan kommune, planavdeling: Marie Aaberge Stefanie Schramm
Fakturerings- adresse	
GNR/BNR	16/2, 16/6, 16/280, 16/284
Planens formål	- Utvikle eiendommene til boligformål (160 boenheter) - hovedvekt på 2-3 etasjes vertikaldelte rekkehus og kjede hus, kanskje 4 etasjer blokker i lavere partier. - Nye veiforbindelse mellom (E10) Ørnveien og Kongsvatnveien - Kyststi rundt Leirosen - Nybygg innenfor kulturmiljøet, regional kulturminne Leirosen. Inspirert av gammelt bygningsmiljø - Utfylling i sjø - Småbåthavn i Leirosen
Dokumenter (illustrasjoner, skisser ol.)	Planinitiativet med utkast til planavgrensning: - Informasjon med anmodning om oppstartsmøte 18.01.2022 - Skisse foreløpig planområde - Foreløpig situasjonsplan og perspektiver, 13.01.2022 - Innledende farekartlegging, 28.01.2022 - Vurdering krav om KU, 28.01.2022 - Stedsanalyse, 05.02.2022



SKISSE - UTKAST FØRSTE PLANOVERSIGT

Figur 2 - Forslagstillers skisse planavgrensning

Planforutsetninger

Gjeldende plangrunnlaget for området (navn og dato oppgis)

Kommuneplanens arealdel	Ikke relevant
-------------------------	---------------

Kommunedelplan	Kommunedelplan Svolvær, vedtatt 27.01.2020 - Areal avsatt til bolig B2.18, B.2.19, B2.17, LNFR, Småbåthavn, andre typer teknisk anlegg (Kraftstasjon), naturområde - Planinitiativ avviker fra Kommunedelplanen formål Fagavdelingen vurderer å legge frem planinitivet til politisk behandling med anmodning om å stoppe planer som er i strid med kommunedelplan Svolvær
Reguleringsplan	- Reguleringsplan Boligfelt Juten, PlanID.3, vedtatt 24.07.1980 - Reguleringsplan Juten_Nord, PlanID.179, vedtatt 18.09.2008 - Reguleringsplan Høyerbukta/Trollhøgda, planID.47, vedtatt 26.04.1989 - Reguleringsplan Ørnviksletta, planID.51B, vedtatt 21.09.1998
Føringer (statlige, regionale og kommunale)	Gjeldende plangrunnlaget for området: - Kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 2020 - Kommunedelplan Svolvær, vedtatt 2020 Andre regionale og statlige føringer: - Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 - Rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging samt rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, 1999 - Universell utforming, i teknisk forskrift - Statlige plan retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, 2014 - Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging, 2018 - Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011 - Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, 2016, samt veileder til retningslinje T1442, Behandling av støy i arealplanleggingen - Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling, Rundskriv H-5/18 - Rundskriv H-6/20 - Etablering av lade punkter og ladestasjoner for elbiler – forholdet til plan- og bygningsloven mv. - Fylkesplan 2013 – 2025 - Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 - Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025
Pågående planarbeid	- Reguleringsplan Ørnviksletta, PlanID.299, førstegangsbehandling – Leilighetsbygg med inntil 160 boenheter. Det er foreslått gangsti fra Ørnveien til E10

Plantype

Områderegulering	Ikke relevant
------------------	---------------

Detaljregulering	PBL § 12-3 Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.
Reguleringsendring	Ikke relevant

Planens avgrensning

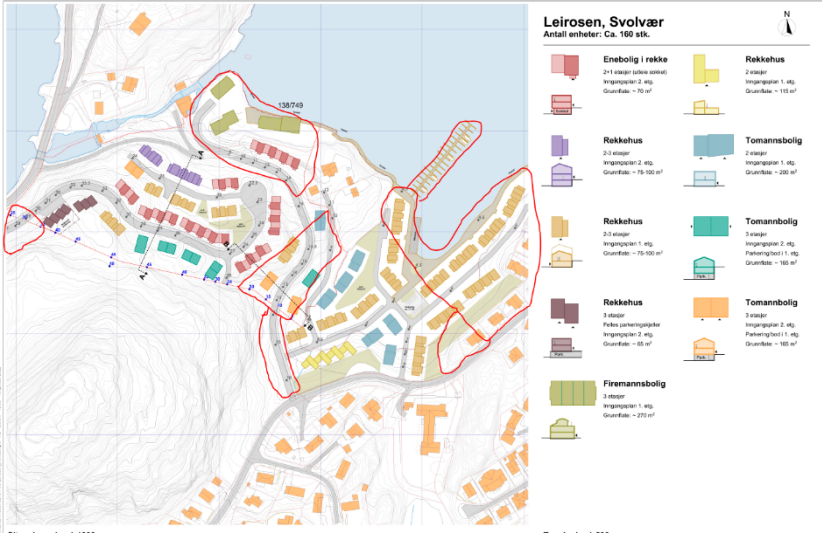
Planen vil erstatte følgende planer i sin helhet	Ikke relevant
Planen vil erstatte deler av følgende planer	- Reguleringsplan Boligfelt Juten, PlanID.3, vedtatt 24.07.1980 - Reguleringsplan Juten_Nord, PlanID.179, vedtatt 18.09.2008 - Reguleringsplan Høyerbukta/Trollhøgda, planID.47, vedtatt 26.04.1989 - Reguleringsplan Ørnviksletta, planID.51B, vedtatt 21.09.1998
Vågan kommune vil vurdere om planen skal inkludere evt. uregulerte områder	Kongsvatnveien til Osan (Falkveien) og Ørnveien med kryss til E10 – Trafikkmengden vil øke etter utbygging. Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn. Inngangs parametere for vurdering av utformingskrav er fartsgrense (30 km/t) og ÅDT/forventet trafikk. SVV håndbok V713 og N100 legges til grunn. Derfor kan det bli nødvendig å inkludere både deler av Kongsvatnveien og deler av Ørnveien.

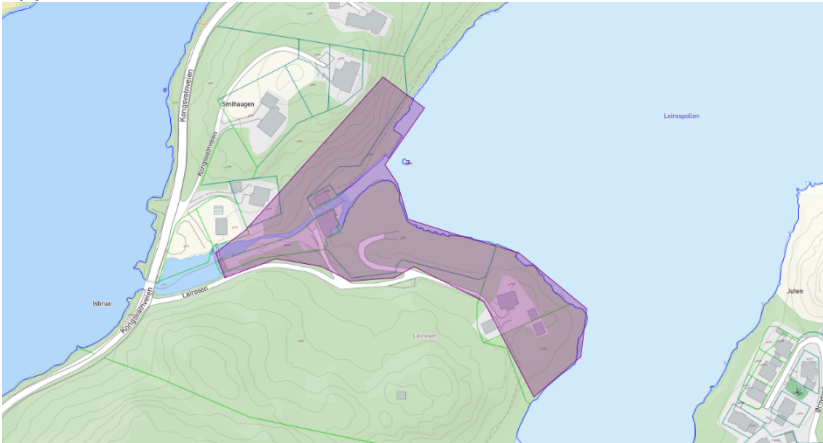
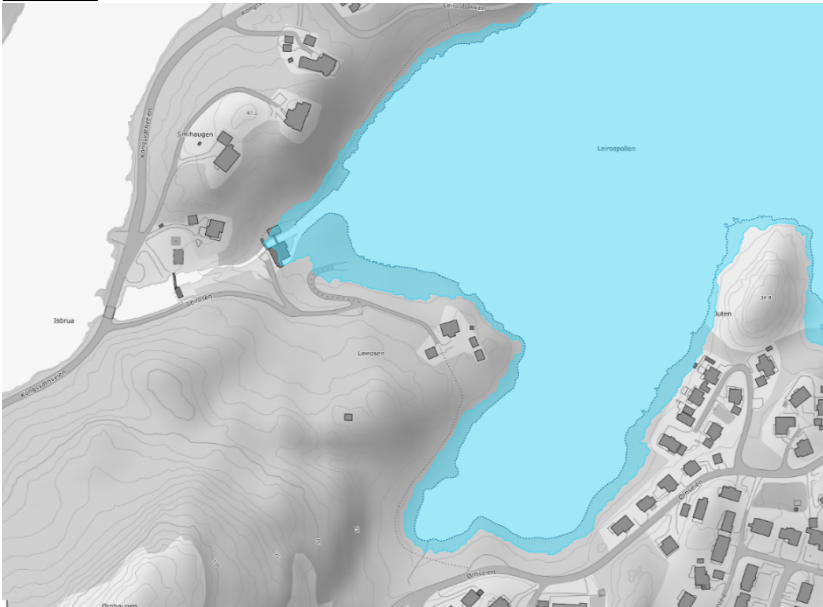
Planendring

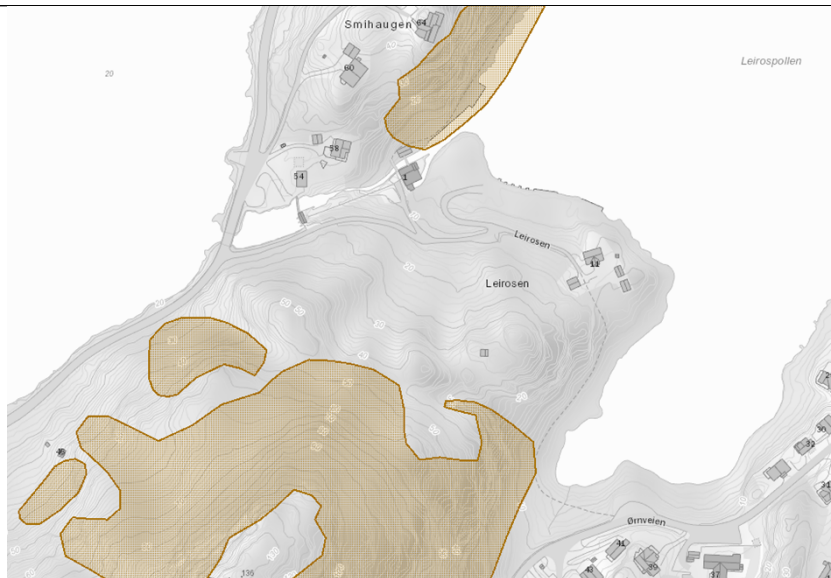
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Hovedformål	Ikke relevant
Ønskede endringer i forhold til gjeldende planer; Andre formål	Ikke relevant

Viktige utredningsbehov/dokumentasjon som skal legges ved planforslaget

Planfaglige vurderinger	Planinitiativet med ca. 160 nye boenheter innebærer betydelig økning av nye boliger med tilsvarende økning av trafikkmengde og behov for parkeringsarealer, lekearealer, uteoppholdsarealer. Ørnvikhaugen består i utfordrende kupert terreng, der det kreves gode planer for at planlagte tiltak får en god plassering og utforming. Det skal legges vekt på at boligområdene er trygge og at skjæringer og fyllinger er minimale. Planinitiativet avviker fra kommunedelplan Svolvær der det foreslås utbygging innenfor LNFR og hensynssone kulturmiljø, utbygging i sjø og avsatt friluftsområde i Juten.
-------------------------	--

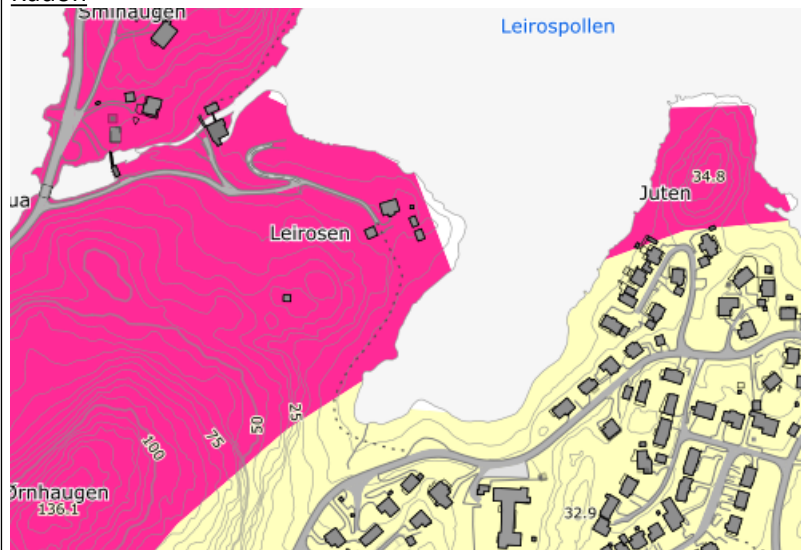
	Kommunedelplan angir følgende bestemmelser og retningslinjer for områdene: B2.17 – utnyttingsgrad fastsettes i reguleringsplan, krav om samlet regulering for småbåthavn og boligområdet i Leirosen/Ørnbukta B2.18 – utnytting inntil 40 % BYA, maks mønehøyde 9 meter B.2.19 – utnyttingsgrad og byggehøyde fastsettes i reguleringsplan, sti til Grønnhaugen skal opparbeides Byggegrenser – det skal angis byggegrense mot sjø, veg/gangveg, friluftsområder og lekearealer og avstand til nabogrense/mellom bebyggelse. Det gjelder også for terrenginngrep Arealer (foreløpig illustrasjon) som er i strid med kommunedelplan Svolvær:  Situasjonsplan 1:1000 S2104103 - A-10-01 - Leirosen, Svolvær - Situasjonsplan - 1:1000, 1:500 - Foreløpig 2022-01-13 Typologier 1:500 Norconsult
Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Løvskog av høy bonitet
Naturmangfold, landskap vurderinger	Skal vurderes jf. Naturmangfoldlovens §§ 8 - 12. Registrert truede arter i Leirospollen – Ærfugl, Fiskemåke, Makrellterne Registrerte truede arter på land/Grønnhaugen – Grønnefink, Granmeis Betydelig terrenginngrep for ny bebyggelse inkludert veg, skjæringer og fyllinger vil være nødvendig for å realisere tett bebyggelse (vist i planinitiativet), konsekvenser for landskapsbildet og fjernvirkning.
Kulturlandskap og kulturminner	1) Kulturmiljø Planinitiativ: H570-1 reguleres som boligområde. Den ytterste del av eiendommen 16/6 reguleres til Kyststi. Området skal utvikles i samarbeid med kulturminneforvaltningen. Vi anslår at eiendommen 16/6 vil gi grunnlag for 20-30 leiligheter. Vi ønsker å gjenskape de tidligere industribyggene på eiendommen, men gjenskapt til leilighetsbygg.

	Kommentar: Leirosen, nye tids kulturminner, omfatter kraftstasjon, kai og fundamenter, bestyrerbolig og uthus. Området er avsatt til LNFR og skal ikke bebygges, jf. kommunedelplan Svolvær. Området inngår i hensynssone H570. I slike miljøer skal tiltak fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet, og det skal være et mål at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes, § 42. 
Beredskapsmessige vurderinger/ROS-analyse	<u>Overvann</u> Overflatevann fra terreng/Ørnhaugen, Overflatevann etter utbygging/harde flater. Kommunedelplan Svolvær § 8. <u>Flom</u> Kongselva og bekk sør-vest i området <u>Havnivå</u>  Bebyggelse skal ikke plasseres lavere enn 4 meter. <u>Snøskred og steinsprang, jord- og flomskred</u>



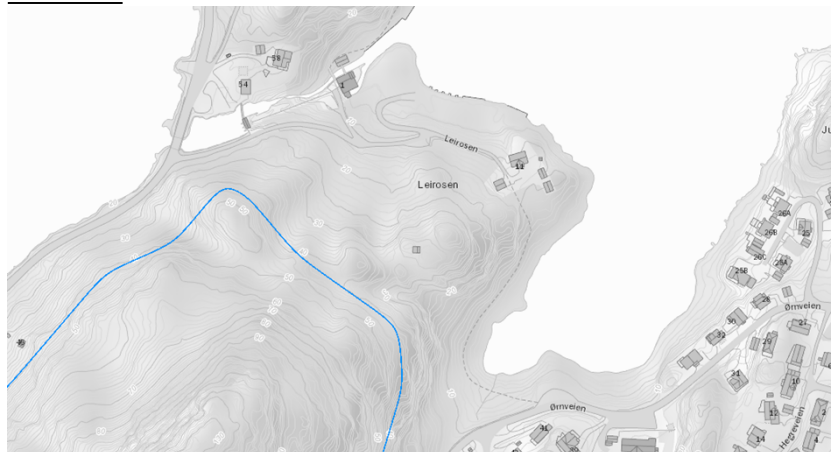
Det tillates ingen bebyggelse eller oppholdsarealer innenfor aktsomhetsområde

Radon



Aktsomhetsgrad Radon- høy og moderat til lav

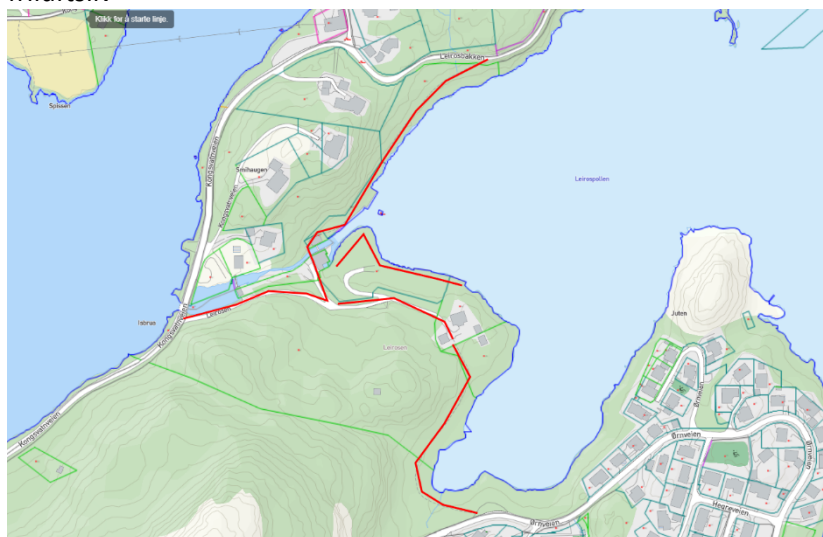
Kvikkleire



Leirosen ligger under marin grense, men berggrunn består i hovedsak av bart fjell eller tynt løsmassedekke. Fagkyndig vurdering

	om videre kartlegging er nødvendig. <u>Trafikkfare</u> Betydelig økning biltrafikk skaper behov for fortau og andre trafikksikkerhetstiltak for myke trafikanter intern i boligfeltet og i eksisterende boligfelt Juten og Osan, samt turløype langs Kongsvatnvei /del av turløype rundt Osan <u>Forurensning – Leirosen</u> Undersøkelse og sediment prøver, tiltak i sjø krever behandling etter forurensningsloven /Statsforvalter og tiltaksplan. Kommunedelplan Svolvær § 7.4
Barn/unges, eldres, funksjonshemmedes interesser	1) <u>UU</u> - Regler om universell utforming 2) <u>Lekeareal og uteoppholdsareal</u> Planinitiativ: Målet er å avsette tilstrekkelig område som er tilrettelagt for mindre barn og barnefamilier. Planområdets nærhet til Kongevatnet og Kongsmarka ivaretar større barn og andre beboeres interesser for lek og fritidsaktiviteter. Kommentar: Stort antall boenheter taler for at det avsettes areal for aktiviteter for større barn og ungdom, f.eks. ballbane, skaterampe osv. Alle reguleringsplaner skal fastsette arealkrav til minste uteoppholdsareal (MUA) hvor terreng brattere enn 1:5 ikke medregnes. Arealer avsatt skal ikke være smalere enn 6 meter. Det skal fremkomme plassering og angivelse av eierform for lekeplasser i plankart For frittliggende småhusbebyggelse (enebolig og tomannsbolig) er det krav om 175m² MUA pr. boenhet. For konsentrert småhusbebyggelse (småhus sammenbygd i kjeder eller rekker) er det krav om 125m² MUA pr. boenhet. Dokumentasjonskrav er listet opp under Kommunedelplan Svolvær § 21.3. Kvalitet og areal dokumenteres med f.eks. sol/skyggediagram 21. mars kl 9/12/18, 21. juli kl 9/12/18 <u>3) Osanstua barnehage</u> Planen kan berøre barnehagens nærturområder. Se friluftskartlegging/friluftsliv.
Friluftsliv	Planinitiativ: Det søkes tilknytningsmuligheter til Naturområde Grønn struktur til Ørnhaugen. Del av Ørnbukta og tidligere fabrikkområde søkes utformet som bydelstorg. Det etableres sti adkomst til Ørnhaugen Kommentar: Bevaring av eksisterende stier og etablering av nye stier til friluftsområder på land og ved vannkanten, lekeplasser og

naturområder – kommunedelplan Svolvær, barnetråkk, kartlegging friluftsliv



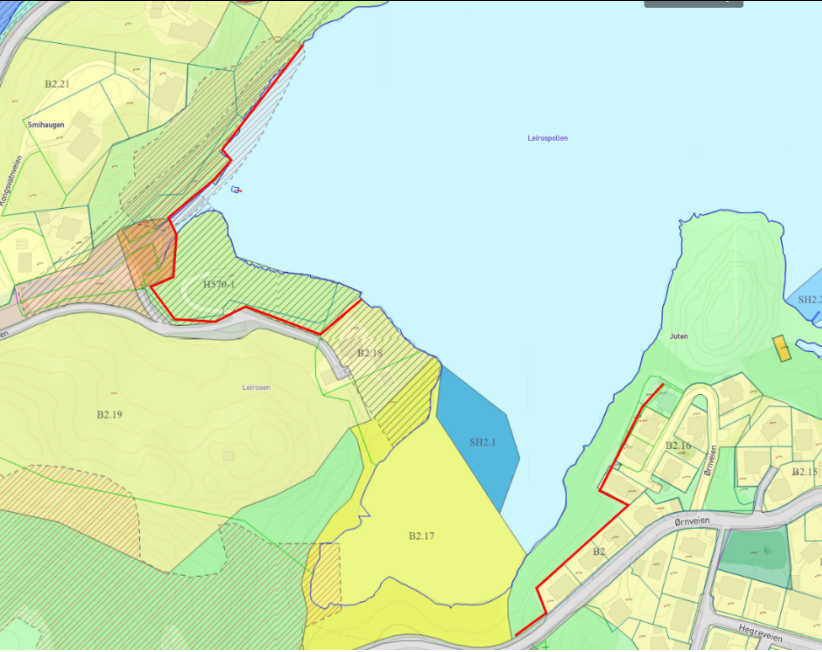
4	Leirosen	Korridor, fiskemulighet, treningsområde
5	Juten	Badeplass, nærturområde.
6	Osanstuahaugen	Barnehage turområde.

Planinitiativet legger opp til utbygging i friluftsområder rundt Leirosen og Juten. Skissert utbygging er delvis i strid med kommunedelplan Svolvær - **formål, hensynssone og byggegrense langs sjø**. Det gjelder for skissert bygging i strandsonen i Juten og Leirosen.

Konsekvenser for friluftsområdene belyses – adkomst og avstand, omdisponert areal, sol/skygge.

Strandsone og byggegrense mot sjø, § 18

Langs sjø, vann og vassdrag er det forbud mot tiltak i en sone på 50 meter. Forbudet gjelder ikke der arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg, her gjelder kommunedelplanens formålsgrenser, Kommunedelplan Svolvær § 18 med retningslinjer!

	 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner som berører strandsone eller vassdrag skal det dokumenteres verdier knyttet til friluftsliv, naturmiljø, landskap, naturmangfold og kulturhistorie. Det skal synliggjøres hvordan disse verdiene er hensyntatt i planen og det skal avsettes en sone mellom bebyggelse og sjø og vann/vassdrag til friluftsformål.
Vei- og tekniske forhold/trafikkavvikling/transport	1) Gang og sykkelsti Planinitiativ: Vi foreslår at det etableres en gang og sykkelsti fra Ørnveien til E-10 langs Osanstua barnehage - eventuelt inngår som del finansiering i egen utbyggingsavtale tilknyttet godkjenning av vår reguleringsplan. Kommentar: Gangforbindelse og snarvei er gode trafikksikkerhetstiltak. 2) Trafikk Utredning av betydelig trafikkøkning til planlagt ny bebyggelse – gjennom Ørnveien – gjennom Kongsvatnveien. Pr i dag 54 eneboliger i Juten området, 56 eneboliger i Osan området, samt Osanstua barnehage, 11 boliger i Trollhøgda området. Med foreslått utbygging forventes trafikken doblet med konsekvenser for trafikkavvikling og myke trafikanter. Det finnes per i dag ikke fortau langs Ørnveien eller Kongsvatnveien. Kongsvatnveien regnes som et av de mest brukte turområdene i Svolvær – turløype rundt Osan, badeplasser ved Kongsvannet, området fra jenteberget til gutteberget. Det er tre lekeplasser i Ørnveien (ballbane, småbarnslekeplass, barnehage) Det er behov for avklaring om utforming/opprusting av krysset E10/Ørnveien - Statens vegvesen håndbok N100 der lokal veg møter hovedveg. Trafikkmengden i Ørnveien og Kongsvatnveien vil øke etter utbygging. Statens vegvesens vegnormaler legges til grunn.

	Inngangsparemetene for vurdering av utformingskrav er fartsgrense (30 km/t) og ÅDT/forventet trafikk. Ørnveien er skoleveg. Kongsvatnveien er en viktig turløype. Det er flere badeplasser langs Kongsvatnet. Spesielt om sommeren er det mange barn i området jenteberget og gutteberget. SVV håndbok V713 og N100 legges til grunn. Tema: - Fortau - Trafikksikkerhetstiltak - Kryss med dråpeøy (E10)  3) Interne veier Kommunal vegnorm – SVV normal. Stigning, bredde. Vurderes mulige konflikter og utfordringer mtp trafikksikkerhet – sikt, UU, nærhet til lekeplasser, skjæringer, brøyting avklares tidlig i planprosessen 4) El-infrastuktur Det skal settes av områder for trafo og annen el infrastruktur. Det er lagt sjøkabel gjennom Leirosen. 5) Vann og avløp Avløpsledning gjennom felt B2.17 ut til Leirosen 6) Renovasjon Plassering av felles renovasjon, avklares tidlig i planprosessen – LAS. Vurder felles avfallshåndtering, semi-nedgravde containere. Avsett areal til formålet.
Støy	Planinitiativ: Støyutredning antas unødvendig ettersom en ikke kan se at det foreligger støykilder utenfor området som vil påvirke bomiljøet. Kommentar, i anleggsperioden: Fagavdelingen er enig denne vurderingen. Forslagstiller skal utarbeide en plan for ulempe håndtering i anleggsperioden når IG sendes.
Klima og miljø	<u>Massebalanse</u> Reguleringsplaner skal utformes med sikte på å oppnå intern massebalanse. Det skal ved reguleringsplaner som generer over 1000 m3 masser utarbeides egen massedeponeringsplan, § 17. Det

	skal settes av områder til mellomlagring og sortering. Ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning legges til grunn. El-bil lading Sykkelparkering Material Oppvarming Det skal redegjøres for tiltak som minimerer energiforbruk, klimagassutslipp og hvordan byggematerialene er med å begrense CO2-avtrykket. I nye bygninger skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette kan være bruk av bioenergi, varmepumper eller andre miljøvennlige alternativer, Kommunedelplan Svolvær § 9. Konsekvenser for vannmiljøet i Leirosen ved utfylling skal utredes ved detaljregulering, Kommunedelplan Svolvær § 25,																														
Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene	<u>Stedsanalyse – I planforslag videreutvikles stedsanalyse med utgangspunkt i skissert stedsanalyse (planinitiativ)</u> Stedsanalyse skal belyse disse forholdene gjennom illustrasjonsplaner / diagrammer, snitt og eventuelle andre framstillingsteknikker i tillegg til beskrivende tekst. - Bystruktur, herunder siktlinjer, akser, gateforbindelser og byrom - Hensyn til landskap og eksisterende bebyggelse - Forhold knyttet til offentlig - infrastruktur, grøntstruktur og kulturminner - Vurderinger rundt form, volum og høyder <u>Fylling i sjø</u> Endelig grense og fyllingsfot mot sjø skal fastsettes i reguleringsplan. Utvidelse av byggegrunn i sjø skal tilpasses omgivelsene og fortrinnsvis avsluttes med steinmur, kaifront eller plastring med utførelse som beskrevet i retningslinjene.																														
Parkering	<u>§ 22.1 Parkeringsbestemmelser for boliger</u> Følgende er minimumskrav til antall biloppstillingsplasser og plasser til sykkelparkering ved boligformål. <table><tr><th></th><th></th><th colspan="2">Indre by</th><th colspan="2">Øvrige områder</th></tr><tr><th>Størrelse</th><th>Enhet</th><th>Bil</th><th>Sykkel</th><th>Bil</th><th>Sykkel</th></tr><tr><td><35 m² BRA</td><td>Pr. boenhet</td><td>0,3</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>35 - 60m² BRA</td><td>Pr. boenhet</td><td>0,6</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>>60m² BRA</td><td>Pr. boenhet</td><td>0,8</td><td>1,5</td><td>1,6</td><td>2</td></tr></table>			Indre by		Øvrige områder		Størrelse	Enhet	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	<35 m² BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1	35 - 60m² BRA	Pr. boenhet	0,6	1	1	2	>60m² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,6	2
		Indre by		Øvrige områder																											
Størrelse	Enhet	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel																										
<35 m² BRA	Pr. boenhet	0,3	1	1	1																										
35 - 60m² BRA	Pr. boenhet	0,6	1	1	2																										
>60m² BRA	Pr. boenhet	0,8	1,5	1,6	2																										
Kvalitet på grenser i planområdet og vegnavn	Ok (Grense < 10 cm og <30 cm)																														
Behov for utbyggingsavtale	Relevante tema for utbyggingsavtale er: fortau, vann og avløp, gang- og sykkelsti, utforming av kryss med E10. Andre tema kan bli relevant.																														

Særskilte behov for medvirkningsprosesser	Kulturminnemyndigheter - Nordland Fylkeskommune
Annet	<u>Midlertidig riggområdet</u> – hensyn til barn og unge, kulturmiljø, vann og vassdrag, § 15.1 Planen skal redegjøre for hvem som er ansvarlig for informasjon og henvendelser, samordningsmøter, driftsfaser, driftstider, skjerming av byggeplass, skiftplaner, massetransport, transport til og fra området, riggområde, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal håndteres i samsvar med kapittel 4 i retningslinje T-1442/2016.

Konsekvensutredning/planprogram

Krav om konsekvensutredning/planprogram	<i>Forskrift om konsekvensutredninger. Nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan omfattes av § 6, jf. vedlegg 1, pkt 25. Disse planer skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram.</i> Forslagstiller konkluderer med at planforslaget utløser krav konsekvensutredning og planprogram. Det vises til eget notat som er lagt ved planinitiativet.
---	--

Kart

Planfremstilling/planforslag skal være som digitalisert plankart (SOSI-standard) og PDF. Om krav til innhold, utforming, format m. m se forskrift om kart, stedfestet informasjon og arealformål.

Framdrift*

Planlagte dato for varslings/høring av planprogram	Igangsetting av regulering annonseres i Vågan avisa eller Lofotposten, brev sendes til myndigheter, grunneier og naboer 3 uker varsel
Planlagte dato for oversendelse av planforslag til kommunen	
Førstegangs behandling i det faste utvalg for plansaker	<i>Kommunen vil følge gjeldene frister i saksbehandlingen, dvs førstegangsbehandling innen 12 uker fra ferdig planforslag er mottatt</i> 12 ukers frist – Dersom planforslag i strid med kommunedelplan Svolvær avtales lengre saksbehandlingstid. Fagavdelingen kan vurdere å legge planinitiativet frem til politisk behandling med anmodning om å stoppe planen i strid med Kommunedelplan Svolvær
Offentlig ettersyn	Minst 6 uker høring
Andregangs behandling i det faste utvalg for plansaker	12 ukers frist

Endelig planvedtak i kommunestyret	
------------------------------------	--

* Skissen ovenfor angir ideell framdrift. Forskrift om saksbehandlingstid skal uansett overholdes.

Plangebyr

Behandling av planforslag gebyrlegges i henhold til Vågan kommunes avgifts regulativ

<https://appublishframsikt-staging.azurewebsites.net/2022/vagan/b071a1cd-55c0-47aa-bfa5-21a8a5675def/bm-2022-gebyrliste/#/generic/summary/feesmanagement>

Bekreftelse og forbehold

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referat godkjent og kopi mottatt

.....
Underskrift tiltakshaver

.....
Underskrift saksbehandler

Vågan kommune, Plan- og Bygningsavdelingen

referent

tiltakshaver

Med hilsen

Stefanie Schramm
Arealplanlegger

Dette brevet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Vedlegg:

295_Byplan_bestemmelser
Varslingsliste

